

Beantwoording technische vragen inzake raadsvoorstel exploitatiebegroting BMV Spaubeek

Vragen raadslid Heitzer

Duurzaamheid:

In tegenstelling tot het raadsvoorstel Kredietvoting BMV Spaubeek (14-12-2017) en het vaststellen van het bestemmingsplan (7-2-2019) is een gebouw gerealiseerd wat niet voldoet aan het navolgende criterium:

f. Het gebouw moet energieneutraal worden: dat betekent geen gasaansluiting en nul op de meter.

3.1.3 Functioneel gebruik

Voor de ontwikkeling van de nieuwe BMV is een aantal uitgangspunten geformuleerd:

- a. Ruimtes worden zoveel mogelijk als multifunctionele ruimtes ingezet tenzij exclusief gebruik noodzakelijk is.
- b. De inrichting van de BMV moet deelnemers uitnodigen om elkaar op te zoeken en te versterken bij de uitvoering van activiteiten.
- c. De BMV moet de thuisbasis voor de verenigingen in Spaubeek worden.
- d. De BMV moet centraal in Spaubeek komen te liggen en een verbinding kunnen aangaan met de natuur en het landschap rondom Spaubeek.
- e. Er komt een horecavoorziening die ook in de dagsituatie open gaat.
- f. Het gebouw moet energieneutraal worden: nul op de meter.
- g. De BMV wordt een compact gebouw bestaande uit 2 bouwlagen met open verbindingen zodat gebruikers elkaar gaan treffen en opzoeken.

Bron: bestemmingsplan BMV Spaubeek

In de begroting bij het structuur ontwerp (14-12-2017) was een toeslag opgenomen voor energieneutraal bouwen & waterbuffering van € 708.750 (€ 857.588 incl. BTW).

1. Zijn de technische voorzieningen zoals deze in de structuur begroting was opgenomen voor energie neutraal bouwen gerealiseerd?

Antwoord:

De "toeslag energieneutraal bouwen & waterbuffering" zoals opgenomen in de stichtingskosten behorende bij het raadsvoorstel van 14 december 2017 is niet nader gespecificeerd naar welke technische voorzieningen gerealiseerd dienen te worden.

2. Zo nee, waarom niet?

Antwoord:

Deze worden pas na de aanbesteding nader geconcretiseerd. Overigens is reeds bij de stichtingskosten, zoals deze is toegevoegd aan het raadsvoorstel van 14 december 2017, reeds aangegeven dat "Het streven is om een volledig energieneutraal gebouw te realiseren. Daar waar dit niet volledig binnen de financiële contouren past, wordt tenminste ingezet op

een energie- en installatieconcept waarbij sprake is van een Gebouw dat tenminste (Bijna) EnergieNeutraal ((B)ENG) is. In praktische zin betekent dit dat bouwkundige en installatietechnische maatregelen getroffen worden waardoor de energiebehoefte zo maximaal mogelijk gereduceerd worden.”

Uit de notitie Energie lasten BMV Spaubeek merken wij op dat de energie neutrale ambities i.o.m. de gemeente is teruggebracht tot eisen frisse School en Bouwbesluit resp. EPC. Een aanbieding voor een meer energiezuinige installatie is door de gemeente afgewezen.

3. *Wie heeft het besluit genomen tot aanpassing van het programma van eisen?*

Antwoord:

Deze lezing is van de voormalige bouwpartners. Er heeft geen aanpassing van het programma van eisen in die zin plaatsgevonden.

4. *Waarom heeft de gemeente deze substantiële aanpassing in het programma van eisen goedgekeurd?*

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 3.

5. *Waarom is de commissie en raad niet geïnformeerd over de voorgestelde aanpassingen in het programma van eisen?*

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 3.

In de commissie GGZ van 7 september 2020 is door de wethouder medegedeeld dat aan MJB groep opdracht is verstrekt om de gemeente te ondersteunen voor het bouwtechnisch management ten behoeve van de realisatie van de BMV. MJB zal toezicht houden dat hetgeen is afgesproken ook daadwerkelijk is gerealiseerd.

6. *Wat is het mandaat geweest van MJB in het bouwproces?*

Antwoord:

MJB heeft de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

- a. Technische beoordeling van het door Jongen bouwpartners (JBP) ter toetsing aan te bieden uitvoeringsgereed ontwerp (UO). Hierbij diende MJB te toetsen of dit voldeed aan de vraagspecificatie en de eerder gedane aanbieding en diende MJB te controleren of de bijbehorende verificatie/ validatie door JBP juist en volledig is uitgevoerd;
- b. Technisch inhoudelijke begeleiding. MJB diende de meest belangrijke te keuren onderdelen te bepalen welke middels zogenaamde stop- en bijwoonpunten werden aangegeven. JBP diende betreffende momenten op te nemen in zijn detailplanningen. Door MJB werden de desbetreffende keuringen uitgevoerd. Ook diende MJB de keuringsrapporten, (oplever)protocollen en (oplever)rapporten te beoordelen en op het einde namens de gemeente Beek de oplevering uit te voeren.
- c. Technische beoordeling van verzoeken tot wijzigingen (VTW's). Hierbij diende MJB te toetsen of dit voldeed aan het gevraagde en/ of dit niet in strijd was met de eerdere vraagspecificatie. Verder diende MJB de prijsconsequentie te controleren op marktconformiteit;

d. MJB nam deel aan de relevante overleggen binnen de overlegstructuur.

7. *Heeft MJB als toezichthouder gefunctioneerd voor het gehele bouwproces?*

Antwoord:

MJB heeft de haar toebedeelde rol het gehele bouwproces vervuld.

Notitie EWZ 4-5-2023

In de EPC berekening wordt uitgegaan van verwarming met warmtepompen, dit geldt alleen voor de (gedeeltelijke) naverwarming van de ventilatielucht na de centrale luchtbehandelingskast. De verwarming van het gebouw gebeurt met elektrische verwarmers. Dit betekent dat de gebouwverwarming ca. 3,5 maal zoveel elektrische energie vraagt, dan met warmtepompen het geval zou zijn geweest.

Uit het ontwerp blijkt geen enkel streven naar een Bijna Energie Neutraal Gebouw. De gemaakte keuzes zijn op zijn beste conform de minimale wettelijke eisen en op installatietechnisch gebied tegengesteld aan een streven naar een BENG gebouw, m.n. de keuze voor elektrische verwarming.

Werkelijk als zodanig te kwalificeren energiebesparende maatregelen zijn niet toegepast. Het totaal (gebouw + installaties) voldoet nauwelijks of niet aan de minimale eisen van 2020. Van energiebesparende maatregelen is pas sprake als een gebouw beter presteert dan de op dat moment geldende minimale eisen.

8. *Waarom zijn de energiebesparende maatregelen en de daarmee samenhangende gevolgen voor de exploitatie uit het ontwerp gehaald?*

Antwoord:

Er zijn geen maatregelen uit het ontwerp gehaald.

9. *De EPC berekening is onvolledig en onjuist. Is het gebouw zoals dit nu gerealiseerd is strijdig met het bestemmingsplan zoals dit door de gemeenteraad is vastgesteld op 7-2-2019?*

Antwoord:

Nee, de betreffende passage uit het bestemmingsplan komt uit de niet juridisch bindende toelichting van het bestemmingsplan.

10. *Welk consequenties heeft dit voor de gemeente dat het EPC niet correct en een eventuele strijdigheid met het bestemmingsplan?*

Antwoord:

Dit heeft geen bestuursrechtelijke consequenties voor de gemeente.

11. *Wat is het energielabel van het gebouw?*

Antwoord:

Voor het verkrijgen van het energielabel is opdracht verstrekt, we verwachten dit binnenkort te ontvangen.

Los van de hiervoor gemaakte opmerkingen is de keuze voor elektrische verwarming bijzonder te noemen, deze keuze wordt in de utiliteit (in Nederland) alleen bij hoge uitzondering gemaakt.

12. *Wordt met deze opmerking door EWZ bedoeld dat de gemaakte keuze voor elektrische verwarming een vanuit duurzaamheidsaspect een slechte keuze is geweest?*

Antwoord:

Zo vatten wij zijn opmerking inderdaad op.

13. *Welke uitzonderingen wordt door EWZ bedoeld om toch voor elektrische verwarming te kiezen?*

Antwoord:

EWZ heeft dit niet geëxpliciteerd, maar de onderhavige installatie is kennelijk volgens EWZ niet zo'n uitzondering.

Om het energieverbruik structureel te verlagen is vervangen van de elektrische verwarming, door verwarmen met warmtepompen, de belangrijkste optie. De volgende maatregel is dan het regelbaar maken van de ventilatie. Dit zijn grote ingrepen, waarbij in alle ruimtes aanpassingen moeten plaatsvinden. De kosten van dergelijke aanpassing zijn hoog en de ingreep zal conflicteren met het gebruik van het gebouw.

14. *Zijn er al stappen gezet om te onderzoeken om over te schakelen naar een andere energievorm?*

Antwoord:

Zoals u weet, hebben wij onze bouwpartners aangesproken op de ontstane situatie. Eventuele aanpassingen aan de installatie zullen onderdeel vormen van de komende gesprekken met de bouwpartners.

15. *Wat zijn de kosten voor het aanpassen van de elektrische verwarming naar verwarmen door warmtepompen / airco's?*

Antwoord:

Deze kosten zijn momenteel nog niet bekend/ inzichtelijk en dit is afhankelijk van de gesprekken bedoeld in het antwoord op vraag 14.

16. *Op welke wijze conflicteert deze aanpassing met het gebruik van het gebouw?*

Antwoord:

Eventuele aanpassingen met warmtepompen/airco's zouden, voor zover we kunnen overzien, niet conflicteren met het gebruik van het gebouw.

In de wetenschap dat het gebouw elektrisch verwarmd wordt en daarmee de beoogde besparing van een warmtepomp (factor 3-4) niet gerealiseerd is, weet je vooraf al dat het energieverbruik nooit neutraal of "nul op de meter" kan zijn. Het college geeft desondanks aan dat men begin oktober 2022 nog uitging van energie neutraliteit

17. *Had de gemeente niet al voor oktober 2022 kunnen weten dat het energieverbruik substantieel hoger was dan "nul op de meter"?*

Antwoord:

Wij misten daarvoor de benodigde informatie. In een gebouw als de BMV Spaubeek hangt geen meter zoals thuis, maar worden de meterstanden door de leverancier van meterdiensten ten behoeve van de leverancier op afstand uitgelezen. (De meter zit in een afgesloten

kast buiten het gebouw.) Doordat onze vorige leverancier geen facturen meer stuurde, kregen wij via hem ook geen verbruiksgegevens. Pas toen de nieuwe energieleverancier per januari 2023 wél met informatie kwam en het verbruik van 2022 als uitgangspunt nam, werd voor ons duidelijk wat het daadwerkelijke energieverbruik over 2022 is geweest.

Er was gedurende 2022 voor ons overigens ook geen aanleiding om te vermoeden dat er sprake zou zijn van een afwijkend energieverbruik, waardoor wij dit niet tussentijds gecontroleerd hebben. Daardoor hadden wij ook geen aanleiding om te twijfelen aan de gemaakte installatiekeuzes.

Exploitatieoverzicht:

Huur

Voor de verhuur aan commerciële partijen heeft de gemeente in december 2017 aangegeven dat er een marktconforme huurprijs wordt gehanteerd.

18. Voldoen de afgesloten huurcontracten van de commerciële partijen aan de randvoorwaarde dat het huurtarief marktconform is?

Antwoord:

De in 2017-2018 overeengekomen intentieverklaringen zijn doorvertaald naar de huurovereenkomsten. Naar de huidige marktomstandigheden is de huur niet marktconform. Bij het verlopen van de huidige huurovereenkomsten ultimo 2026 en het aangaan van nieuwe huurovereenkomsten per 2027 zal marktconformiteit het uitgangspunt zijn.

19. Welke indexatie afspraken gelden er voor de huurcontracten van de commerciële partijen?

Antwoord:

De in de intentieverklaringen afgesproken huurindexering van 0,5% is overgenomen in de huurovereenkomsten.

20. Voor hoe lang gelden deze afspraken voor wat betreft de huurcontracten?

Antwoord:

De huurovereenkomsten en de indexering gelden voor een periode van 5 jaar (eindigend ultimo 2026). Met uitzondering van het gezondheidscentrum, daar verloopt de huurovereenkomst ultimo 2026 maar bij een nieuw contract zal wederom voor 5 jaar een indexatie van 0,5% gelden.

21. Maken de servicekosten deel uit van het huur contract, waardoor de stijgende energiekosten geen kostenverhogend effect hebben voor de huurders?

Antwoord:

De servicekosten (inclusief energiekosten) maken inderdaad deel uit van de huurovereenkomsten. De stijgende energiekosten hebben daarom nu geen kostenverhogend effect voor de huurders.

22. Voor hoe lang gelden deze afspraken m.b.t. de servicekosten?

Antwoord:

Deze afspraken lopen parallel met de data van de huurovereenkomsten, eindigend ultimo 2026.

23. *Maken de huuropbrengsten van de school (Kindante) deel uit van de exploitatiebegroting zoals deze nu voorligt?*

Antwoord:

Kindante betaalt geen huur maar een jaarlijkse exploitatiebijdrage die deel uit maakt van de voorliggende exploitatiebegroting.

24. *Zo nee, waarom niet?*

Antwoord:

Zie antwoord op vraag 23.

Energiekosten:

De kosten voor elektriciteit bedraagt: € 86.000. Dit bedrag is niet correct vanwege foutieve uitgangspunten van zowel de actuele prijs als verbruik.

25. *Wat is de omvang van de verwachte elektriciteitskosten uitgaande van een verbruik van 550.000 Kwh en rekening houdend met het ingekochte tarief voor 2023?*

Antwoord:

Dit is € 271.000 inclusief BTW (de voor het project BMV geldende BTW sleutel). De bijraming is verwerkt in de Afwijkingenrapportage 2023.

Onderhoudscontract:

Er is € 87.835 gereserveerd voor klein onderhoud. Gelet op de nieuwe staat van het gebouw is dit een fors bedrag.

26. *Welke activiteiten hebben betrekking op dit contract?*

Antwoord:

Het betreft hier dagelijks onderhoud, zowel preventief als correctief en jaarcontracten (liftcontrole etc.). Deze € 87.835 is inclusief BTW.

27. *Wat is de kostenopbouw van dit contract?*

Antwoord:

Voor de contractuele onderhoudsperiode van 15 jaar is een bedrag overeengekomen van € 123.500,- excl. BTW per jaar. Geïndexeerd naar prijspeil 2022 (index 2020 2,56%, index 2021 2,22%) is dit € 129.500 excl. BTW per jaar.

Dit jaarlijks all-in bedrag voor onderhoud is opgebouwd uit:

- € 73.800 exclusief BTW, voor het Dagelijks onderhoud;
- € 55.700 exclusief BTW, voor het Niet dagelijks onderhoud.

28. *Wat is de looptijd van dit contract?*

Antwoord:

15 jaar.

Vragen raadslid Lemmens

1. *Het exploitatietekort van BMV Spaubeek is € 232k over 2022. € 86k daarvan wordt veroorzaakt door energiekosten. Welk effect hebben de hogere energietarieven op het te verwachten tekort voor 2023 (in de begroting staat voor 2023 eenzelfde bedrag opgenomen als voor 2022) Of worden deze rechtstreeks ten laste gebracht van het eigen vermogen?*

Antwoord:

Zie antwoord op vraag 25 van de heer Heitzer.

2. *Zelfs als we de onverwachte energiekosten buiten beschouwing laten blijft er nog een tekort van € 146k, waarbij kapitaallasten en afschrijvingskosten niet in de begroting zijn meegenomen. Oorzaken hiervan zijn o.m. het onderhoudscontract (€ 88k jaarlijks) en de schoonmaakkosten (€ 47k jaarlijks). Waarom worden deze exploitatiekosten niet doorbelast aan de huurders?*

Antwoord:

De servicekosten maken deel uit van de huurovereenkomsten, die gebaseerd zijn op de eerder afgesloten intentieovereenkomsten. Bij het verlopen van de huidige huurovereenkomsten ultimo 2026 en het aangaan van nieuwe huurovereenkomsten per 2027 zullen de mogelijkheden voor doorbelasting van deze kosten onderdeel uitmaken van de nieuwe afspraken.

3. *De huuropbrengsten staan in geen enkele verhouding tot het geïnvesteerde. Kan niet met de huurders worden gesproken om de contracten open te breken en te vervangen door 10 jarige reële contracten ? Of worden over 4 jaar de huren verdubbeld om tot een sluitende exploitatie te komen? In dat geval is het nog maar de vraag of de huurders in de BMV kunnen en willen blijven. Of blijven we structureel met een exploitatietekort zitten, ook over 5 jaar?*

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 18 van de heer Heitzer.

4. *Er is een onderhoudscontract afgesloten voor een jaarbedrag van € 88k. Is dit wel nodig voor een nieuw gebouw? Kan over deze kosten niet opnieuw onderhandeld worden?*

Antwoord:

Dit contract maakt onderdeel uit van de aanbesteding en is op dit moment niet onderhandelbaar.

5. *Kunnen de huurders (een deel van) de schoonmaak niet zelf uitvoeren dan wel voor hun eigen rekening nemen?*

Antwoord:

Dat zal betrokken worden bij de onderhandelingen over de nieuwe huurovereenkomsten.